
BACHELORARBEIT

Frau
Kristin Funk

Mietnomadentum

Mittweida, 30.08.2012

BACHELORARBEIT

Mietnomadentum

Autor:

Frau

Kristin Funk

Studiengang:

**Immobilienmanagement und Facilities
Management**

Seminargruppe:

FM08-w1

Erstprüfer:

Herr Prof. Dr. -Ing. Jan Schaaf

Zweitprüfer:

Herr Prof. Dr. -Ing. Jörg Mehlis

Einreichung:

Mittweida, 30.August.2012

Verteidigung/Bewertung:

Mittweida, 2012

BACHELORTHESIS

rental nomads

author:

Ms.

Kristin Funk

course of studies:

Immobilienmanagement & Facilities Management

seminar group:

FM08-w1

first examiner:

Herr Prof. Dr. -Ing. Jan Schaaf

second examiner:

Herr Prof. Dr. -Ing. Jörg Mehlis

submission:

Mittweida, 30.August.2012

defence/ evaluation:

Mittweida, 2012

Bibliografische Beschreibung:

Funk Kristin:

Mietnomadentum. - 2012. - 5, 40, 2 S.

Mittweida, Hochschule Mittweida, Fakultät Maschinenbau, Bachelorarbeit, 2012

Referat:

In dieser Bachelorarbeit soll der Stellenwert von Mietnomaden in der Wohnungswirtschaft durchleuchtet werden. Dabei wird der Immobilienmarkt und seine Struktur dargelegt, aktuelle Zahlen und das Mietnomaden aufkommen verdeutlicht und ein subjektiver Blick auf deren Bedeutung in Hinsicht des Zahlenmäßigen Einflusses verdeutlicht. Der Hauptteil bezieht sich dabei auf die Auswirkungen auf dem Deutschen Immobilienmarkt.

Inhalt

Inhalt	I
Lebenslauf	III
Abbildungsverzeichnis	VI
Tabellenverzeichnis	VII
Abkürzungsverzeichnis	VIII
1 Einleitung	1
2 Definition der Begrifflichkeiten	2
2.1 <i>Mietnomaden</i>	2
2.2 <i>Ökonomie</i>	4
2.3 <i>Sozioökonomie</i>	5
3 Der deutsche Wohnungsmarkt	7
4 Begünstigende Faktoren und Effekte	12
4.1 <i>Amateurvermieter</i>	12
4.2 <i>Professionelle Vermieter</i>	14
4.3 <i>Zusammenfassung</i>	15
5 Schäden und daraus resultierende Folgen durch Mietnomaden	17
5.1 <i>Aus wohnungswirtschaftlicher Sicht</i>	17
5.2 <i>Aus ökonomischer Sicht</i>	20
5.3 <i>Aus sozioökonomischer Sicht</i>	23
6 Schutzmaßnahmen	26
6.1 <i>Von Mahnung bis Räumungsklage</i>	26
6.2 <i>Gesetzliche Schutzmaßnahmen</i>	28
6.3 <i>Sonstige</i>	33
7 Mietnomaden Europaweit	37

7.1	<i>Spanien</i>	37
7.2	<i>Griechenland</i>	38
7.3	<i>Polen</i>	39
8	Fazit	40
9	Literatur	41
9.1	<i>Bücher</i>	41
9.2	<i>Juristische Quellen</i>	41
9.3	<i>elektronische Medien</i>	42
10	Anlagen	46
11	Anlagen, Teil 1	47
12	Selbstständigkeitserklärung	48

Lebenslauf

Kristin Funk

Platnertstraße 5 • 09119 Chemnitz • Tel.: 01525 4742344

■ Persönliche Daten

Name	Funk
Vorname	Kristin
Geburtsdaten	15.01.1985
Geburtsort	Karl-Marx-Stadt (jetzt Chemnitz)
Staatsangehörigkeit	deutsch
Mutter	Sabine Ben Khalifa, geb. 18.05.1957 Beruf: Handelskauffrau Staatsangehörigkeit: deutsch
Vater	Lothar Funk, geb. 02.01.1954 Beruf: Lastkraftfahrer Staatsangehörigkeit: deutsch
Kinder	keine

■ Schulbildung

1991 – 1995	Grundschule Burkhardtsdorf
1995 – 2001	Mittelschule Burkhardtsdorf
	Abschluss: Realschulabschluss
2007 - 2008	Fachoberschule für Wirtschaft und Verwaltung Abschluss: Fachabitur für Wirtschaft und Verwaltung

■ Berufsausbildung

2004 – 2007	Ausbildungsring Südwest Sachsen
	(praktischer Ausbilder: Grundstücks- und Gebäude- wirtschafts- Gesellschaft m.b.H.)
	Abschluss: Kauffrau für Bürokommunikation

■ Studium

2008 Hochschule Mittweida

(university of applied sciences)

Studium: Immobilienmanagement und Facilities Management (voraussichtlicher Abschluss: Bachelor of Engineering)

■ Praktische Erfahrungen

2003 - 2004 Verkaufshilfe im „original französischem Dorf“

2004 Maßnahme „Jump Plus“ bei FuU

2012 Praktikantin im Liegenschaftsamt der Stadt Chemnitz

■ Sprachen

- Deutsch (Muttersprache)
- Englisch (Wort und Schrift)

Kristin Funk

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Anbieterstruktur	8
Abbildung 2: Online-Befragung betroffener Vermieter	19
Abbildung 3: Vergleich verschiedener Versicherungsanbieter	34

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Beispielrechnung	22
-----------------------------------	----

Abkürzungsverzeichnis

BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
StGB	Strafgesetzbuch
SCHUFA	Schutzgemeinschaft für allgemeine Kreditsicherung

1 Einleitung

Dieses Bachelorprojekt beschäftigt sich mit einer speziellen Gruppe von Mietschuldnern und Mietbetrügern: Den Mietnomaden. Es soll dargelegt werden, wie diese Gruppe von anderen Mietschuldnern zu unterscheiden ist, welche begünstigenden Faktoren Einfluss auf deren Aufkommen haben, welche Schäden und damit verbundene Folgen in verschiedenen wirtschaftlichen Bereichen von ihnen ausgehen und auch Schutzmaßnahmen, die dem Vermieter zur Verfügung stehen. Der grundlegende Teil dieser Arbeit bezieht sich dabei auf den deutschen Immobilienmarkt und auch eine Unterscheidung zwischen Amateurvermietern und professionellen Vermietern ist unabdingbar. Ein wichtiges Augenmerk liegt dabei sowohl in der wohnungswirtschaftlichen, ökonomischen und sozioökonomischen Betrachtung der Auswirkungen. Die Motivation für diese Arbeit liegt in dem steigenden Medieninteresse an diesem Thema und der damit verbundenen Annahme der Häufigkeit des Mietnomadentums.

2 Definition der Begrifflichkeiten

In diesem Kapitel sollen die grundlegenden Begriffe dieser Bachelorthesis genauer definiert werden.

2.1 Mietnomaden

Mietnomaden sind im eigentlichen Sinne Menschen, welche mit der Absicht der Nichtzahlung, von Miete und/oder Kautions, eine Wohnung anmieten. In den meisten Fällen kommt noch hinzu, dass die Wohnung in einem verwahrlosten Zustand hinterlassen wird.¹

Der Begriff Mietnomade ist als eine Allegorie auf Nomaden Völker, welche nicht sesshaft sind, zu sehen.² Der Begriff Mietnomade kombiniert das objektive Merkmal der Nichtzahlung und das subjektive Merkmal der betrügerischen Absicht.³

Eine eindeutige Definition gibt es nicht, da Mietnomaden eine Unterordnung von dem „normalen“ Mietschuldner sind. Der Unterschied besteht darin das sogenannte Mietnomaden schon mit der Absicht der Nichtzahlung eine Wohnung anmieten,

¹ Vgl. Mietnomaden – unsere Idee; URL: <<http://www.mietkautionsbund.de/informationen/mietnomaden.html>>; Verfügbar am 09.07.2012

² Vgl. Fußnote 1

³ Vgl. Sondergutachten; URL: <[2](http://www.google.de/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=1&ved=0CFQQFjAA&url=http%3A%2F%2Fwww.mietgerichtstag.de%2Fdownload%2F113265401%2FFIR_Gutachten_Mietnomaden.pdf&ei=H-X7T9D_OYTHtAaAnKCTBQ&usg=AFQjCNFvW8qIMAs-D-5MDwMXreaJyd4_5Q&sig2=Ogy_aELbtJr2Nu2AvaPBYA>; Verfügbar am 09.07.2012></p></div><div data-bbox=)

wogegen andere Gruppierungen von Mietschuldnern erst im Verlauf der Mietzeit, aus verschiedensten Gründen, die Mietzahlung versäumen oder unterlassen.⁴

Und genau in diesem Bereich liegt auch die größte Schwierigkeit Mietnomaden zu betiteln. Es muss der Beweis der Zahlungsunwilligkeit nachgewiesen werden und für eine Verurteilung muss der Nichtzahlungsvorsatz von Anfang an belegt sein, um den Tatbestand des Betruges zu erfüllen.

Aus rein rechtlicher Sicht betrachtet werden Mietnomaden und andere Mietschuldner als Betrüger, nach § 263 StGB, eingeordnet. Wobei sich für diesen speziellen Fall der Begriff „Einmietbetrüger“, eingebürgert hat.⁵

§ 263 StGB besagt: „Wer in der Absicht, sich oder einem Dritten einen rechtswidrigen Vermögensvorteil zu verschaffen, das Vermögen eines anderen dadurch beschädigt, dass er durch Vorspiegelung falscher oder durch Entstellung oder Unterdrückung wahrer Tatsachen einen Irrtum erregt oder unterhält, wird mit Freiheitsstrafe bis zu fünf Jahren oder mit Geldstrafe bestraft.“⁶

Auch wenn in der letzten Zeit, vermehrt in den Medien über solche Vorkommnisse des Mietnomadentums berichtet wird, bleibt offen, ob dies einer tatsächlichen Zunahme von Mietbetrügern zugrunde liegt.⁷

⁴ Vgl. Mietnomaden; URL:

<<http://www.wohnungsanwalt.de/Wohnungsanwalt/Mietverhaeltnis/Verlauf/Mietvertrag/Mieter/Mietnomaden.html>>; Verfügbar am 09.07.2012

⁵ Vgl. Sondergutachten; URL:

<[⁶ Strafgesetzbuch §263 Abs. \(1\), S. 114/115; URL: <<http://www.gesetze-im-internet.de/bundesrecht/stgb/gesamt.pdf>>; Verfügbar am 20.08.2012](http://www.google.de/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=1&ved=0CFQQFjAA&url=http%3A%2F%2Fwww.mietgerichtstag.de%2Fdownload%2F113265401%2FFIR_Gutachten_Mietnomaden.pdf&ei=H-X7T9D_OYTHtAaAnKCTBQ&usg=AFQjCNFvW8qIMAs-D-5MDwMXreaJyd4_5Q&sig2=Ogy_aELbtJr2Nu2AvaPBYA>; Verfügbar am 09.07.2012</p></div><div data-bbox=)

⁷ Vgl. Fußnote 4

2.2 Ökonomie

„Die Wirtschaft oder auch Ökonomie stellt die Gesamtheit aller Institutionen und Handlungen dar, die der Deckung menschlichen Bedarfs dienen.“⁸

Es umfasst alle Institutionen und Aktivitäten, die mit der Herstellung und Verteilung von Gütern bzw. der Erbringung von Dienstleistungen zu tun hat.⁹

In der Wissenschaft lässt sich die Ökonomie in den Bereich der Realwissenschaften einordnen, was bedeutet das sie tatsächlich existierende Sachverhalte als Forschungsgegenstand nutzen. Aus Sicht der Sprachwissenschaften steht der Begriff Ökonomie für Wirtschaftlichkeit und wird darüber hinaus häufig als Synonym zu dem Begriff Wirtschaft verwendet.¹⁰

Zu den ökonomischen Anstalten gehören sowohl die privaten als auch die öffentlichen Haushalte. Wobei die privaten Haushalte in den häufigsten Fällen als konsumierende Betriebe charakterisiert werden.¹¹

Wichtig ist es auch die Wirtschaft auf die Ebenen der Volks- und Betriebswirtschaft aufzugliedern.

Die Volkswirtschaft beschäftigt sich mit den Entscheidungen der Einzelwirtschaft über die Verwendung von knappen Gütern und den damit verbundenen Auswirkungen auf das Zusammenwirken von Betrieben, Haushalten und dem Staat in der gesamten Ökonomie des Landes.¹²

⁸ Wirtschaft Definition; URL: <<http://wirtschaftundfinanzen.net/wirtschaft-definition>>; Verfügbar am 10.07.2012

⁹ Vgl. Wirtschaft Grundlagen; URL: <<http://www.rechnungswesen-verstehen.de/bwl-vwl/wirtschaft-definition.php>>; Verfügbar am 11.07.2012

¹⁰ Vgl. Ostermann; Wischmann, Basiswissen Ökonomie, 2008, S. 1-2

¹¹ Vgl. Ostermann; Wischmann, Basiswissen Ökonomie, 2008, S. 3-4

¹² Vgl. Ostermann; Wischmann, Basiswissen Ökonomie, 2008, S. 2

Die Betriebswirtschaftslehre hingegen befasst sich mit einzelnen Betrieben (Einzelwirtschaft) und untersucht im Zuge dessen die wirtschaftlichen Grundlagen für deren Entscheidungen und Vorgänge. Hierzu gehören Fragen der Beschaffung, der Produktion, der Führung von Personal und noch einige mehr.¹³

2.3 Sozioökonomie

Eine präzise Definition für den Begriff der Sozioökonomie gibt es derzeit noch nicht und muss durch verschiedene Ansätze zusammengefasst werden.

Im Bereich des sozioökonomischen Denkens geht man von der Annahme aus, dass wirtschaftliche Methoden nur ein Teilgebiet von menschlichen Verhalten darstellt und wirtschaften wiederum eine grundsätzliche Aktivität des Zusammenlebens ist.¹⁴

Interpretiert man diese Aussage, heißt das folglich, dass man bei einer umfassenden Betrachtung des wirtschaftlichen Handelns, die Einflüsse gesellschaftlicher und anderer außerökonomischen Faktoren nicht außer Acht lassen darf, um kein verzerrtes Bild des Handelns entstehen zu lassen.¹⁵

Der wirtschaftende Mensch kommt bei verschiedensten Wirtschaftsvorgängen zwangsläufig in Kontakt mit anderen Menschen und somit sind diese Vorgänge sehr wohl soziale Prozesse. Und genau in diesem Bereich, wo sich Ökonomie, Soziologie und Psychologie überschneiden, befindet sich der Ansatzpunkt für Sozioökonomie.¹⁶

Die Sozioökonomie will genau diese, doch eher starren, Fachgrenzen der Ökonomie überwinden, mit der Begründung das nur auf diesem Weg wirtschaftliche Ana-

¹³ Vgl. Ostermann; Wischmann, Basiswissen Ökonomie, 2008, S. 2

¹⁴ Vgl. Dr. Granvogl; Prof.Dr. Perridon, Sozioökonomie, 2000, S. 6

¹⁵ Vgl. Dr. Granvogl; Prof.Dr. Perridon, Sozioökonomie, 2000, S. 6

¹⁶ Vgl. Dr. Granvogl; Prof.Dr. Perridon, Sozioökonomie, 2000, S. 7

lysen eine größere Realitätsnähe und somit eine zunehmende Relevanz erreichen.¹⁷

Das primäre Interesse besteht in der Erforschung sozialer Dimensionen bei ökonomischen Handlungen, den Beziehungen zwischen makroökonomischen und mikroökonomischen Institutionen sowie sich den daraus ergebenden Konsequenzen für den wirtschaftenden Menschen.¹⁸

Die Makroökonomie ist ein Teilgebiet der Volkswirtschaftslehre und befasst sich mit dem gesamtwirtschaftlichen Verhalten der Sektoren, mit der Analyse der gesamtwirtschaftlichen Märkte und den Zusammenhängen, sie ist die Wissenschaft der gesamtwirtschaftlichen Vorgänge.¹⁹ Die Mikroökonomie ist ein Teilgebiet der Volkswirtschaftslehre und befasst sich mit dem wirtschaftlichen Verhalten einzelner Wirtschaftsorgane (Haushalte & Unternehmen) und die Zuordnung und Verteilung von knappen Ressourcen und Gütern durch den Markt.²⁰

Als sogenannte „Scharnierdisziplin“ ist es die Aufgabe der Sozioökonomie, die von ihr verschafften Theorien und Aufgaben auf ihre Nachhaltigkeit zu prüfen und soll einen möglichst umfassenden Einblick in die Realität der Zusammenhänge und Abhängigkeiten zwischen Wirtschaft und Gesellschaft geben.²¹

¹⁷ Vgl. Dr. Granvogl; Prof.Dr. Perridon, Sozioökonomie, 2000, S. 8

¹⁸ Vgl. Dr. Granvogl; Prof.Dr. Perridon, Sozioökonomie, 2000, S. 11

¹⁹ Vgl. Definition Makroökonomie; URL:
<<http://wirtschaftslexikon.gabler.de/Definition/makrooekonomik.html?referenceKeywordName=Makro%C3%B6konomie>>; Verfügbar am 21.08.2012

²⁰ Vgl. Definition Mikroökonomie; URL:
<<http://wirtschaftslexikon.gabler.de/Definition/mikrooekonomik.html?referenceKeywordName=Mikro%C3%B6konomie>>; verfügbar am 21.08.2012

²¹ Vgl. Dr. Granvogl; Prof.Dr. Perridon, Sozioökonomie, 2000, S. 13

3 Der deutsche Wohnungsmarkt

Im nachfolgenden Kapitel soll dargelegt werden, wie sich die Wohnungsmarktsituation in Deutschland verhält, und schafft somit, die Grundlage für die nächsten Betrachtungen schaffen.

„Das Wohnen gehört zu den existenziellen Bedürfnissen und Voraussetzungen für ein menschenwürdiges Leben und ist damit von grundlegender Bedeutung für die Gesellschaftsordnung.“²²

Der Wohnungsbestand in Deutschland liegt bei ca. 17,9 Mio. Wohngebäuden mit ca. 40 Millionen Wohneinheiten. Davon entfallen in etwa 15 Mio. auf Selbstnutzer, 14,5 Mio. auf private Kleinanbieter/Amateurvermieter und 9 Mio. auf professionelle/gewerbliche Anbieter.²³

²² Wohnungspolitik in Deutschland URL: <http://www.schader-stiftung.de/wohn_wandel/935.php>; Verfügbar am 18.07.2012

²³ Vgl. Fußnote 22

Anbieterstruktur auf dem deutschen Wohnungsmarkt

GdW
Bundesverband deutscher
Wohnungsunternehmen



Abbildung 1²⁴

Rund 15 % der deutschen Bevölkerung lebt im ländlichen Raum, ca.35 % im halbstädtischen Raum und in etwa 48 % in dicht besiedelten städtischen Räumen.²⁵

Laut einer Publikation des Leibnitzer Informationszentrum für Wirtschaft ist der deutsche Wohnungsmarkt durch gravierende Unterschiede zwischen den alten und den neuen Bundesländern, die differenzierte Anbieterstruktur, einem geringen Eigentümeranteil und durch eine gute Wohnqualität gekennzeichnet. In Ost-

²⁴ GdW [Anbieterstruktur; 2002] Anbieterstruktur auf dem deutschen Wohnungsmarkt; in <http://www.schaderstiftung.de/docs/1anbieterstruktur.pdf>; Verfügbar am 27.07.2012

²⁵ Vgl. Markt- und Standortanalyse; URL: http://www.dahlercompany.de/cms_files/File/DC_Studie_Luxuswohnmobilienmarkt_2009-08-22l.pdf; Verfügbar am 19.07.2012

deutschland herrscht Wohnungsleerstand, wogegen in den alten Bundesländern ein starkes Wohnungsdefizit mit damit verbunden Mietpreissteigerungen existent ist.²⁶

Der Gesamtbestand der Immobilien besteht zu knapp zweidrittel aus Einfamilienhäusern, 20 % sind Zweifamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser machen gerade mal 17 % des Gesamtbestandes aus. Die Verteilung der Wohneinheiten bzgl. des Gebäudetypes hingegen wird mit über 50 % durch Mehrfamilienhäuser dominiert und dennoch befinden sich ca. 30 % der Wohneinheiten in Einfamilienhäusern.²⁷

Natürlich stellt auch die Wohnfläche eines der wesentlichen Merkmale der Wohnsituation dar und zeigt die Unterschiede zwischen alten und neuen Bundesländern auf. In den alten Bundesländern leben durchschnittlich 60 % der Einpersonenhaushalte auf 40-80 m², fast 30 % auf mehr als 80 m² und etwa jeder Zehnte bewohnt eine Kleinwohnung mit bis zu 40 m².²⁸

In den neuen Bundesländern dagegen ist die Wohnfläche durchschnittlich kleiner. Der durchschnittliche Einpersonenhaushalt lebt in Ostdeutschland auf 57,8 m², nur ca. 13 % leben auf mehr als 80 m² und etwa jeder sechste Alleinlebende bewohnt eine Kleinwohnung mit bis zu 40 m².²⁹

Der deutlich größere Teil der deutschen Bevölkerung wohnt zur Miete im überwiegenden Teil in Wohngebäuden, in denen mindestens die Hälfte der Gesamtfläche zu Wohnzwecken genutzt wird. Die typischste Wohnform der deutschen ist die Wohnung in einem Mehrfamilienhaus mit weniger als 10 Wohneinheiten, in diesem Immobilientyp leben mehr als 40 % aller Mieter. Etwa ein Viertel der Haushal-

²⁶ Vgl. Wohnungsmarkt in Deutschland; URL: <<http://wiwi-werkbank.de/2011/09/wohnungsmarkt-in-deutschland/>>; Verfügbar am 18.07.2012

²⁷ Vgl. Markt- und Standortanalyse; URL: <http://www.dahlercompany.de/cms_files/File/DC_Studie_Luxuswohnimmobilienmarkt_2009-08-22l.pdf>; Verfügbar am 19.07.2012

²⁸ Vgl. Zur Wohnsituation; URL: <http://www.schader-stiftung.de/wohn_wandel/824.php>; Verfügbar am 18.07.2012

²⁹ Vgl. Fußnote 27

te lebt in einer Immobilie mit 10 oder mehr Wohneinheiten und ca. 35 % in einem Einfamilienhaus.³⁰

Die sogenannte Eigentümerquote³¹ ist in den letzten Jahren stark gestiegen und liegt bei etwas über 45 %.³²

Im Grundstücks- und Wohnungswesen arbeiten rund 459.100 Personen. 67,7 % davon, entfallen auf die Vermietung und Verpachtung von Immobilien. Der Gesamtumsatz der Immobilienbranche lag 2010 bei 106,2 Mrd. Euro, in etwa 83,3 Mrd. Euro entfallen davon in den Bereich der Vermietung und Verpachtung.³³

In den kommenden Jahren wird sich Deutschland aufgrund von mehreren Faktoren bezüglich des demografischen Wandels grundlegend verändern. Der zu erwartende Bevölkerungsrückgang wird die Struktur des Wohnungsmarktes verändern. Im ersten Moment scheint die logischste Schlussfolgerung, dass weniger Menschen auch weniger Wohnraum brauchen. Infolgedessen würde die Wohnraumnachfrage rückläufig sein, was Leerstände hervorruft und den Wert der Immobilien sinken lässt.³⁴

Dies Hypothese gleicht jedoch eher einer Milchmädchenrechnung, denn die Wohnungsnachfrage wird nicht von der Einwohnerzahl, sondern der Anzahl und der Struktur der Haushalte bestimmt. Das genaue Gegenteil wird eintreten und der Wohnraumbedarf ansteigen.³⁵

³⁰ Vgl. Wohnen in Deutschland: Teuer, komfortabel und meist zur Miete; URL: <<http://www.gesis.org/fileadmin/upload/forschung/publikationen/zeitschriften/isi/isi-41.pdf>>; Verfügbar am 18.07.2012

³¹ Anteil der vom Eigentümer selbst genutzten Wohneinheiten

³² Vgl. Wohnsituation; URL: <<https://www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/GesellschaftStaat/EinkommenKonsumLebensbedingungen/Wohnen/AktuellMikrozensus.html>>; Verfügbar am 18.07.2012

³³ Vgl. Grundstücks- und Wohnungswesen; URL: <https://www.destatis.de/DE/PresseService/Presse/Pressemitteilungen/2012/08/PD12_268_474pdf.pdf?__blob=publicationFile>; Verfügbar am 02.08.2012

³⁴ Vgl. Demographischer Wandel und Wohnraumnachfrage; URL: <http://www.schaderstiftung.de/wohn_wandel/847.php>; Verfügbar am 18.07.2012

³⁵ Vgl. Fußnote 33

Ursache ist die Zunahme der Ein- und Zweipersonenhaushalte in allen Altersgruppen durch die veränderten Lebensformen, insbesondere allerdings durch die deutlich steigende Zahl der über 65-Jährigen, was darauf zurückzuführen ist das ältere Menschen dazu neigen in ihrer großen Familienwohnung bzw. dem Haus zu bleiben. Es erfolgt eine statistische Zunahme der durchschnittlichen Wohnfläche pro Person.³⁶

³⁶ Vgl. Demographischer Wandel und Wohnraumnachfrage; URL: <http://www.schaderstiftung.de/wohn_wandel/847.php>; Verfügbar am 18.07.2012

4 Begünstigende Faktoren und Effekte

Im folgenden Kapitel soll untersucht werden ob offensichtliche Unterschiede zwischen privaten und professionellen Vermietern, hinsichtlich der Anfälligkeit für Mietnomaden, zu verbuchen sind

4.1 Amateurvermieter

Wie im vorangegangenen Kapitel erörtert wurde, liegt der Anteil der Wohnungen von Privatvermieter bei etwa 14,5 Mio. von angegebenen 17,9 Mio. Wohngebäuden deutschlandweit, das entspricht einer Quote von ca. 81 %.

Um Amateurvermieter zu definieren, bedarf es verschiedener Ansätze, denn diese Gruppe der Vermieter lässt sich nicht so leicht in bestehende Schubladen einsortieren. Die Struktur in diesem Anbietermarkt ist sehr vielseitig.

Dieser überdurchschnittlich große Marktanteil ist prägend für die bestehenden Wettbewerbsverhältnisse am deutschen Wohnungsmarkt. Der geringere Teil von ihnen ist an einer Kapitalorientierung interessiert und verfolgt eher persönliche Ziele in Bezug auf ihr Eigentum. Des Weiteren sind sie nicht zur Steigerung des Shareholder-Value³⁷ verpflichtet.³⁸

Die Gruppe der Amateurvermieter sind eine nach Alter und Einkommen zu unterscheidende heterogene Fraktion, welche dominiert wird von Rentnern und Selbst-

³⁷ Ertragswert des Eigenkapitals; Zielgröße ist das Aktionärsvermögen; Ziel: Geschäftseinheiten, deren Rendite unterhalb der durchschnittlichen Kapitalkosten vom Unternehmen liegt, zu veräußern und die Erlöse ggf. an die Aktionäre (Shareholder) auszuschütten, da es sonst zur Wertvernichtung kommen kann.

³⁸ Vgl. Prof. Stefan Kofner; Die Rahmenbedingungen des privaten Vermietungssektors in Deutschland; URL: <http://www.hogareal.de/Private_Vermieter_fur_WM_03_2010_Zsfssg.pdf>; Verfügbar am 25.07.2012

ständigen mit einem Altersdurchschnitt von 58 Jahren. Der überwiegende Anteil (ca. 75 %) hält 15 oder weniger Wohneinheiten in ihrem Bestand, an welchen sie zu-
meist auch emotional gebunden sind. Das Spektrum der Beweggründe reicht von
steuerlichen Gründen über Altersvorsorge bis hin zu persönlichen familiären Moti-
ven.³⁹

Amateurvermieter sind von Mietbetrügern wesentlich öfter betroffen, da sie in den
meisten Fällen nicht alle nötigen Schritte zur Verhinderung wahrnehmen, aller-
dings liegt das nicht darin begründet, dass sie gar keine Informationen einholen,
sondern eher an der Art der Informationen, die sie beschaffen.⁴⁰

Die Universität von Bielefeld hat im Rahmen eines Sondergutachtens, eine Befra-
gung zum Thema: Mieterschutz und Investitionsbreitschaft im Wohnungsbau
Mietausfälle durch sog. „Mietnomaden“ durchgeführt. In diesem Bericht haben von
430 auswertbaren Befragten, 318 angegeben eine Mieterselbstauskunft einzuho-
len, dies entspricht einem Anteil von 73,95 %, gerade mal 29 (6,74 %) verlangten
eine Mietschuldenfreiheitserklärung und 177 (41,16 %) verlangten einen Gehalts-
bzw. Einkommensnachweis. Eine weitere Möglichkeit der Informationsbeschaffung
stellt die SCHUFA dar, jedoch ist diese für die Amateurvermieter meist nur einge-
schränkt nutzbar.⁴¹

In Bezug auf eine Sicherheitsleistung gaben 76,61 % an eine Kautionsleistung zu verlan-
gen, 3,34 % bedienten sich einer Bürgschaft und ganze 18,78 % verlangen gar
keine Sicherheitsleistung.⁴²

³⁹ Vgl. Prof. Stefan Kofner; Die Rahmenbedingungen des privaten Vermietungssektors in Deutschland; URL:
<http://www.hogareal.de/Private_Vermieter_fur_WM_03_2010_Zsfssg.pdf>; Verfügbar am 25.07.2012

⁴⁰ Mietnomaden verursachen Millionenschäden; URL: <<http://www.blog.de/tb/a/r/immobilien/mietnomaden-verursachen-millionenschaeden/4850484/>>; Verfügbar am 25.07.2012

⁴¹ Vgl. Sondergutachten; URL:
<[⁴² Vgl. Fußnote 41](http://www.google.de/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=1&ved=0CFQQFjAA&url=http%3A%2F%2Fwww.mietgerichtstag.de%2Fdownload%2F113265401%2FFIR_Gutachten_Mietnomaden.pdf&ei=H-X7T9D_OYTHtAaAnKCTBQ&usg=AFQjCNFvW8qIMAs-D-5MDwMXreaJyd4_5Q&sig2=Ogy_aELbtJr2Nu2AvaPBYA>; Verfügbar am 09.07.2012></p></div><div data-bbox=)

Wie aus den vorangegangenen Angaben ersichtlich ist, nutzen Amateur Vermieter sehr wohl die Möglichkeit der Informationsbeschaffung, das Problem besteht jedoch darin, dass bei insgesamt 210 Fällen, die von Anfang an gar keine Miete vom Mieter erhalten haben, 64 (30 %) auch falsche Angaben bei der Informationseinholung angegeben wurden.⁴³

4.2 Professionelle Vermieter

Die professionellen Vermieter besitzen einen Wohnungsanteil von ca. 9 Mio. Einheiten und lassen sich in verschiedene Untergruppen eingliedern. Hierzu zählen unter anderem Genossenschaften, kommunale und öffentliche Wohnungsunternehmen.⁴⁴

Professionelle Vermieter nutzen zu 100% die Möglichkeit sich im Vorfeld über die potenziellen Mieter zu erkundigen. Hierfür bedienen sie sich gern dem Medium SCHUFA. Die Zusammenarbeit zwischen den Wohnungsunternehmen und der SCHUFA beruht auf dem „Prinzip der Gegenseitigkeit“. Es basiert darauf, dass man sich im Rahmen der abgeschlossenen Verträge dazu verpflichtet, Zahlungsstörungen der Mieter stets an die SCHUFA weiterzuleiten und im Gegenzug dazu erhalten sie Informationen über Personen bei Nachfrage und Einverständnis der betroffenen Person. In durchschnittlich 25 % der Fälle werden Mietinteressenten aufgrund der Auskunftserteilung abgelehnt.⁴⁵

⁴³ Vgl. Sondergutachten; URL:

<[⁴⁴ Vgl. Anbieterstruktur auf dem deutschen Wohnungsmarkt; URL: <<http://www.schaderstiftung.de/docs/1anbieterstruktur.pdf>>; Verfügbar am 27.07.2012](http://www.google.de/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=1&ved=0CFQQFjAA&url=http%3A%2F%2Fwww.mietgerichtstag.de%2Fdownload%2F113265401%2FFIR_Gutachten_Mietnomaden.pdf&ei=H-X7T9D_OYTHtAaAnKCTBQ&usg=AFQjCNFvW8qIMAs-D-5MDwMXreaJyd4_5Q&sig2=Ogy_aELbtJr2Nu2AvaPBYA>; Verfügbar am 09.07.2012</p></div><div data-bbox=)

⁴⁵ Vgl. Fußnote 43

Bei den professionellen Vermietern scheidet also die Informationsbeschaffung als begünstigender Faktor für Mietnomaden aus. Hier könnte ein Grund zum Beispiel die Anzahl der Wohnungen oder aber auch das Wohngebiet sein, in dem die Immobilie steht.

Immerhin konnten 320 Fälle (24, 04 %) einer bestimmten Stadtgröße mit einer Einwohnerzahl zwischen 100.001 – 500.000 Einwohnern, zugeordnet werden. 38,89 % gaben an das die Immobilie vorher eine Leerstandswohnung war, daraus lässt sich zurückschließen, dass ein vorheriger Leerstand nicht als typisches Merkmal für einen „Mietnomadenbefall“ zu betrachten ist.⁴⁶

Ebenso wenig lässt sich zweifelsfrei feststellen, dass es zu einer Häufung bei Vermietern kommt, die eine bestimmte Anzahl von Wohneinheiten anbietet. Allerdings lässt sich eine Tendenz im Bezug auf die Miethöhe betrachten bei 50 % der Fälle, lag die monatliche Nettokaltmiete zwischen 200 € und 400 €, bei einer Miethöhe von über 1000 € liegt die Anzahl der Mietnomadenfälle bei nur noch 5 %.⁴⁷

4.3 Zusammenfassung

Bei den Amateurvermietern gaben von den insgesamt 1.330 Befragten nur 430 an, dass sie Informationen vom Mieter einholen, was gerade mal 38 % entspricht. Bei den professionellen Vermietern sind es dagegen 100 %.⁴⁸

⁴⁶ Vgl. Sondergutachten; URL:

<[⁴⁷ Vgl. Fußnote 46](http://www.google.de/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=1&ved=0CFQQFjAA&url=http%3A%2F%2Fwww.mietgerichtstag.de%2Fdownload%2F113265401%2FFIR_Gutachten_Mietnomaden.pdf&ei=H-X7T9D_OYTHtAaAnKCTBQ&usg=AFQjCNFvW8qlIMAs-D-5MDwMXreaJyd4_5Q&sig2=Ogy_aELbtJr2Nu2AvaPBYA>; Verfügbar am 09.07.2012</p></div><div data-bbox=)

⁴⁸ Vgl. Fußnote 46

Die Frage bleibt bestehen ob es einen Zusammenhang, zwischen der vorvertraglichen Informationsbeschaffung und dem Risiko Opfer eines Mietnomaden zu werden, gibt. Beurteilt man dies nach den vorangegangenen Betrachtungen, stellt diese These einen vielversprechenden Ansatz dar.⁴⁹

Das Risiko durch nicht Einholung von Informationen vor einem Vertragsabschluss, einen Mietnomaden einzumieten, ist höher als bei Informationsbeschaffung. Amateurvermieter sollten daher die im Rahmen der Datenschutzgrenzen ihre Möglichkeiten im vollen Umfang ausnutzen und auf der anderen Seite sollten potenzielle Mieter darauf hin sensibilisiert werden, dass es das gute Recht eines Vermieters ist, Daten über ihn einzuholen.⁵⁰

⁴⁹ Vgl. Sondergutachten; URL: [⁵⁰ Vgl. Fußnote 49](http://www.google.de/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=1&ved=0CFQQFjAA&url=http%3A%2F%2Fwww.mietgerichtstag.de%2Fdownload%2F113265401%2FFIR_Gutachten_Mietnomaden.pdf&ei=H-X7T9D_OYTHtAaAnKCTBQ&usg=AFQjCNFvW8qIMAs-D-5MDwMXreaJyd4_5Q&sig2=Ogy_aELbtJr2Nu2AvaPBYA>; Verfügbar am 09.07.2012</p></div><div data-bbox=)

5 Schäden und daraus resultierende Folgen durch Mietnomaden

Nachfolgend soll dargelegt werden welche Schäden und Folgen durch Mietnomaden entstehen, aufgegliedert auf die Bereiche der Wohnungswirtschaft, der Ökonomie und der Sozioökonomie

5.1 Aus wohnungswirtschaftlicher Sicht

Die Immobilienwirtschaft nimmt einen großen Teil der deutschen Gesamtwirtschaft ein und ist damit ein wichtiges Organ in der Ökonomie.

Nach einer Erhebung des Statistischen Bundesamtes waren im Jahr 2010 rund 174.500 Unternehmen im Bereich der Immobilienwirtschaft tätig. Davon entfallen 137.600 Betriebe (78,8 %) auf den Schwerpunkt der Vermietung, Verpachtung von eigenen oder geleasteten Grundstücken, Gebäuden und Wohneinheiten. 32.700 Unternehmen (18,7 %) sind im Gebiet der Vermittlung und Verwaltung von Immobilien für Dritte tätig und 4.200 Firmen arbeiten im Zweig des An- und Verkaufes von eigenen Immobilien.⁵¹

⁵¹ Vgl.: Strukturhebung im Dienstleistungsbereich Grundstücks- und Wohnungswesen; URL: <https://www.destatis.de/DE/Publikationen/Thematisch/DienstleistungenFinanzdienstleistungen/Struktur/GrundstuecksWohnungswesen2090430107004.pdf?__blob=publicationFile>; Verfügbar am 31.07.2012

Die Zahl der Beschäftigten in der Branche der Immobilienwirtschaft liegt bei ca. 440.750 Personen und der erwirtschaftete Gesamtumsatz im Jahr 2010 liegt bei 106,2 Mrd. Euro.⁵²

Laut Angaben des Sondergutachtens der Universität Bielefeld gab es bei insgesamt 973 auswertbaren Fragebögen ein Mietmonadenaufkommen von 1.347⁵³ Fällen. In 1.279 Fällen entstanden Schäden durch Mietausfall, in 934 Fällen durch Substanzschäden am Mietobjekt und in 654 Fällen durch die Verfahrenskosten, weitere Kosten, die auf den betroffenen Vermieter zukommen können, sind unter anderem Kosten für den Möbeltransport und die Möbeleinlagerung.⁵⁴

Der entstandene Schaden ist selbstverständlich auch von Fall zu Fall unterschiedlich, wie die untenstehende Tabelle aufzeigt. In den auswertbaren 1.347 Fällen lag die höchste Angabe mit 359 Stimmen bei einem Schaden zwischen 5.001 € – 10.000 €, 239 gaben einen Schaden zwischen 0 € – 2.500 € an, immerhin 263 gaben an, dass der Schaden zwischen 10.001 € - 20.000 € liegt und 92 bezifferten einen Schaden zwischen 20.001 € - 50.000 €. Es gaben also ca. 45 % der Befragten an, dass ihr Gesamtschaden die 5.000 €-Grenze nicht überschreitet, bei in etwa 30 % der Fälle lag der Schaden bei unter 10.000€. ⁵⁵

⁵² Vgl. Grundstücks- und Wohnungswesen; URL: https://www.destatis.de/DE/PresseService/Presse/Pressemitteilungen/2012/08/PD12_268_474pdf.pdf?__blob=publicationFile; Verfügbar am 02.08.2012

⁵³ Bei der Befragung bestand die Möglichkeit bei jedem Fragebogen bis zu 4 Mietmonadenfälle anzugeben.

⁵⁴ Vgl. Sondergutachten; URL: http://www.google.de/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=1&ved=0CFQQFjAA&url=http%3A%2F%2Fwww.mietgerichtstag.de%2Fdownload%2F113265401%2FFIR_Gutachten_Mietnomaden.pdf&ei=H-X7T9D_OYTHtAaAnKCTBQ&usg=AFQjCNFvW8qIMAs-D-5MDwMXreaJyd4_5Q&sig2=Ogy_aELbtJr2Nu2AvaPBYA; Verfügbar am 09.07.2012

⁵⁵ Vgl. Fußnote 52

Zusammenfassung (3) Tabelle T.8 – T.14

Schadenshöhe – Gesamt	Anzahl (Anteil %)	Anzahl (Anteil %) Gar keine Miete	Anzahl (Anteil %) Zahlungseinstellung binnen Monat 1 – 3	Anzahl (Anteil %) Falschangaben	Anzahl (Anteil %) Kautions nicht geleistet
0 – 2500 €	239 (18.12)	46 (22.12)	82 (19.57)	27 (10.38)	66 (17.65)
2501 – 5000 €	343 (26.00)	57 (27.40)	109 (26.01)	61 (23.46)	112 (29.95)
5001 – 10000 €	359 (27.22)	57 (27.40)	121 (28.88)	68 (26.15)	101 (27.01)
10001 – 20000 €	263 (19.94)	32 (15.38)	80 (19.09)	70 (26.92)	66 (17.65)
20001 – 50000 €	92 (6.97)	13 (6.25)	21 (5.01)	26 (10.00)	25 (6.68)
50001 – 100000 €	15 (1.14)	2 (0.96)	4 (0.95)	5 (1.92)	4 (1.07)
über 100000 €	8 (0.61)	1 (0.48)	2 (0.48)	3 (1.15)	0 (0.00)
Gesamt	1319 (100.00)	208 (100.00)	419 (100.00)	260 (100.00)	374 (100.00)

In 28 Fällen wurde keine Angabe gemacht.

Abbildung 2⁵⁶

In verschiedenen Publikationen werden die Gesamtverluste deutschlandweit für die Immobilienwirtschaft, durch Mietausfall, auf 2,2 Mrd. € beziffert, auf Mietnomaden entfallen davon 200 Mio. €.⁵⁷

⁵⁶ Vgl. Sondergutachten; URL:

<[⁵⁷ Vgl. Alptraum Mietnomade – Wohnen ohne zu zahlen; URL: <<http://www.spiegel.de/sptv/special/a-613104.html>>; Verfügbar am 01.08.2012](http://www.google.de/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=1&ved=0CFQQFjAA&url=http%3A%2F%2Fwww.mietgerichtstag.de%2Fdownload%2F113265401%2FFIR_Gutachten_Mietnomaden.pdf&ei=H-X7T9D_OYTHtAaAnKCTBQ&usg=AFQjCNFvW8qIMAs-D-5MDwMXreaJyd4_5Q&sig2=Ogy_aELbtJr2Nu2AvaPBYA>; Verfügbar am 09.07.2012</p>
</div>
<div data-bbox=)

Die Folgen der oben erwähnten Schäden kommen dadurch zum Ausdruck, dass ca. 25 % der betroffenen Vermieter angaben, dass sie aufgrund der Erfahrungen von weiteren Vermietungen absehen, was zum Teil auch darauf zurückzuführen ist, dass ein Großteil der Vermieter auf den entstandenen Kosten sitzen bleibt und ein gewisser Anteil dieser Vermieter sicher auch dadurch in die Insolvenz gebracht wurde.⁵⁸

5.2 Aus ökonomischer Sicht

Wie im vorangegangenen Kapitel erwähnt, lag der Umsatz der Immobilienwirtschaft im Jahr 2010 bei 106,2 Mrd. Euro.

Geht man davon aus, dass 2,2 Mrd. Euro Mietschulden im Jahr aufkommen, entspricht das einem Anteil von 2,07 %. Der Anteil, der davon auf die Mietnomaden entfällt, soll laut Publikationen von Haus & Grund, bei 200 Mio. € liegen, dies gemessen an 106,2 Mrd. Euro ergibt einen Anteil von 0,19 %.⁵⁹

Rechnet man bei genauerer Betrachtung noch die Umsätze der Immobilienverkäufe heraus, entspricht der Anteil der Mietnomaden 0,20 %.⁶⁰

⁵⁸ Vgl. Sondergutachten; URL:

<[⁵⁹ Vgl. Grundstücks- und Wohnungswesen; URL:](http://www.google.de/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=1&ved=0CFQQFjAA&url=http%3A%2F%2Fwww.mietgerichtstag.de%2Fdownload%2F113265401%2FFIR_Gutachten_Mietnomaden.pdf&ei=H-X7T9D_OYTHtAaAnKCTBQ&usg=AFQjCNFvW8qIMAs-D-5MDwMXreaJyd4_5Q&sig2=Ogy_aELbtJr2Nu2AvaPBYA>; Verfügbar am 09.07.2012</p></div><div data-bbox=)

<[⁶⁰ Vgl. Fußnote 59](https://www.destatis.de/DE/PresseService/Presse/Pressemitteilungen/2012/08/PD12_268_474pdf.pdf?__blob=publicationFile>; Verfügbar am 02.08.2012</p></div><div data-bbox=)

Am Gesamtumsatz gemessen macht dies scheinbar einen nur geringen Teil aus. Stellt man jedoch die Denkweise an es auf die einzelnen Unternehmen herunter zu brechen, sieht das schon ganz anders aus.

Wie in Kapitel 2 genauer erklärt wurde gibt es wesentlich mehr Amateurvermieter als professionelle. Im weiteren ist auch erklärt wurden, dass ein Großteil der Amateurvermieter 15 oder weniger Wohneinheiten betreibt. Die Einbußen durch ausbleibende oder rückständige Mietzahlungen sind ungleichmäßig verteilt und richten sich nach Art und Lage der Immobilie sowie den entsprechenden Zielgruppen. Einzelne, vor allem Amateurvermieter können aber relativ gesehen weit stärker betroffen sein als professionelle Wohnungsunternehmen. Hierbei kann es zur Gefährdung der Immobilienfinanzierung, dem Verlust der privaten Altersvorsorge oder sogar der Insolvenz des Vermieters kommen. Betrachtet man es also aus Sicht der wirtschaftlichen Lage einzelner Unternehmen, ist der Einfluss auf deren Wirtschaftlichkeit sehr wohl von Bedeutung, wie das folgende theoretische Beispiel aufzeigen soll.

Tabelle 1⁶¹Beispielrechnung an Hand einer 90m² Wohnung, mit 6,95€ /m²⁵⁰

Kostenfaktor	Inhalt	Berechnungs- grundlage	Wert	Summe	Gesamtsumme
Mietausfall	Mietrückstand	2 Monate	626,00 €	1.252,00 €	8.764,00 €
	Fristlose Kündigung	4 Monate	626,00 €	2.504,00 €	
	Räumungsklage	6 Monate	626,00 €	3.756,00 €	
	Durchsetzung der Zängsräumung und Renovierung	2 Monate	626,00 €	1.252,00 €	
Übernahme Be- triebskosten		14 Monate	200,00 €	2.800,00 €	2.800,00 €
Mahnkosten		pauschal			10,00 €
Rechtsanwaltskos- ten	Verfahrensgebühr	Gebührentabelle (Grundlage: 12 Mo- natsmieten ohne BK + 2 Monatsmieten mit BK)			1.470,00 €
	Termingebühr				
	Auslagenpauschale				
	Umsatzsteuer				
Gerichtskosten		Gebührentabelle			700,00 €
Gerichtsvollzieher- kosten		Gebührentabelle			75,00 €
Kosten Zwangsräu- mung	Entrümpelung	pauschal			3.000,00 €
	Müllentsorgung				
	Einlagerungskosten				
Renovierungskosten	Grundreinigung	pauschal (20€ pro m²)			1.800,00 €
	Tapezieren				
	Malern				
Zwangsvollstre- ckungskosten	Verfahrensgebühr für Mahnbescheid	1 mal			290,00 €
	Vollstreckungs- bescheid				
Gesamt					18.909,00 €

⁶¹ Vgl. Beispielrechnung Mietnomaden Schadenssumme; URL: <http://www.vermieten-fair-play.de/mietnomaden/mietnomaden_kosten/mietnomaden_beispielrechnung/mietnomaden_beispielrechnung.php>; Verfügbar am 15.08.2012

Zieht man in diese Beispielrechnung die Umfrage der Universität Bielefeld mit ein, wird ersichtlich, dass alle der angegebenen Positionen bei jedem einzelnen der Mietnomadenvorfälle vorgekommen ist.

Die Gesamtsumme von 18.909,00 € ist sicherlich für ein größeres Wohnungsunternehmen tragbar und durch Mieteinnahmen andere Objekte ausgleichbar und dennoch richtet der Schaden einen wirtschaftlichen Verlust an, der an einer anderen Stelle eingespart werden muss. Im Falle eines Amateurvermieters, der nur eine kleine Anzahl an Wohneinheiten bzw. nur diese eine Wohneinheit hat, fließen weniger bis gar keine anderen Ausgleichsgelder.

5.3 Aus sozioökonomischer Sicht

Aus dem einleitenden Kapitel der Begriffserklärungen geht hervor, dass die Sozioökonomie die Schnittstelle zwischen Wirtschaft und Gesellschaft ergeben soll, um dadurch die starren Grenzen zu verwischen.

Demzufolge muss bei den Schäden auf sozioökonomischer Ebene der soziale Aspekt mit eingebunden werden.

Auch wenn es sich nicht zweifelsfrei feststellen lässt, ob sich das Mietnomadenaufkommen verstärkt hat, ist es gewiss, dass sich das öffentliche Interesse daran stark erhöht hat. Beispiele dafür sind diverse TV-Sendungen und auch die Artikel in den Print Medien. So lautet z. B. eine Schlagzeile im Focus „Der Feind in meiner Wohnung“, die Welt schreibt „Mietnomaden, Schrecken der Hausbesitzer“⁶²

⁶² Mietnomaden, Schrecken der Hausbesitzer; URL: <http://www.welt.de/finanzen/article5879686/Mietnomaden-Schrecken-der-Hausbesitzer.html>; Verfügbar am 15.08.2012

und die Immobilienzeitung veröffentlichte einen Artikel unter dem Titel „An Mietnomaden sind Eigentümer selbst Schuld“. Lässt man also einmal die rein wirtschaftlichen Aspekte außer Acht und betrachtet es auch von der sozioökonomischen Seite, richten Mietnomaden nicht nur auf Geldlicher, sondern auch auf menschlicher Ebene einigen Schaden an.

Und genau deswegen treffen auch die herzbewegenden Geschichten der Medien über verzweifelte Opfer der Mietnomaden auf offene Ohren. Es handelt sich dabei zum Beispiel um Eigentümer, die das Haus geerbt haben oder sich die Eigentumswohnung mühsam zusammengespart haben und dann stehen sie plötzlich in den Trümmern, der verwahrlosten Wohnung. In der Küche türmt sich der Müll, Badewanne und Waschbecken sind zerschlagen und der Mieter selbst ist inzwischen über alle Berge.⁶³

Laut einer Umfrage des Internet-Portals von „ImmobilienScout24“ haben 3 von 4 Vermietern Angst vor Mietnomaden.⁶⁴

Aufhorchen lässt im Bereich der sozialen Schäden durch Mietnomaden auch die Bilanz, dass jedes zehnte Betrugsoffer zur Selbstjustiz greift. Vermieter räumen die Wohnung ohne Gerichtsbeschluss, tauschen die Schlösser aus, stellen Wasser und Strom ab. Den Rechtlichen und einzig richtigen, wenn auch langfristigen, Weg mit außerordentlicher Kündigung und Räumungsklage schlagen inzwischen nur noch um die 58 % der Geschädigten ein.⁶⁵

Die Folgen der Furcht, davor Opfer von Mietnomaden zu werden, bekommen alle Mieter zu spüren. Die Zahlungsfähigkeits-Checks für die Anmietung einer Wohnung werden immer strenger. Längst muss man nicht mehr nur eine Kautions hinterlegen. Da wird verlangt eine Verdienstbescheinigung vorzeigen, eine Miet-

⁶³ Vgl. Ein Phantom geht um; URL: <http://www.mieterbund-cottbus.de/index2.php?option=com_content&do_pdf=1&id=34>; Verfügbar am 16.08.2012

⁶⁴ Vgl. Fußnote 63

⁶⁵ Vgl. Fußnote 63

schuldenfreiheitserklärung einholen, eine Schufa-Auskunft vorlegen oder gar ein polizeiliches Führungszeugnis wird benötigt.⁶⁶

Natürlich ist es verständlich das sich Vermieter absichern wollen, doch mittlerweile können Mietinteressenten, die verschuldet sind oder nicht alle Unterlagen vorlegen können, kaum noch eine Wohnung anmieten. Und am Ende dieser Entwicklung steht der „gläserne Mieter“, von dem man ohne große Bemühung erfährt, ob er schon mal sein Konto überzogen hat oder vielleicht mal eine Mietminderung beim Vermieter geltend gemacht hat.⁶⁷

⁶⁶ Vgl. Ein Phantom geht um; URL: <http://www.mieterbund-cottbus.de/index2.php?option=com_content&do_pdf=1&id=34>; Verfügbar am 16.08.2012

⁶⁷ Vgl. Fußnote 66

6 Schutzmaßnahmen

In diesem Kapitel sollen mögliche Schutzmaßnahmen für Vermieter erläutert werden.

6.1 Von Mahnung bis Räumungsklage

Eine schnelle Reaktion nach der Feststellung, dass man Opfer von Mietnomaden geworden ist, ist sehr wichtig.

Der erste Schritt um weitere Mietrückstände abzuwehren ist die schriftliche Mahnung, diese kann sofort nach einem Tag Zahlungsverzug erfolgen und ist richtungsweisend für den säumigen Mieter.

Bei einem Zahlungsrückstand von 2 aufeinanderfolgenden Monatsmieten oder mit Teilen von Mietraten in Verzug ist, die im Gesamtbetrag mindestens zwei Monatsmiete erreicht, ist der Vermieter berechtigt eine fristlose Kündigung auszusprechen. Hierbei ist zu beachten, dass sichergestellt werden sollte, dass diese Kündigung den Mieter auch erreicht. Sinnvoll ist es die Kündigung mit einem Zeugen einzuwerfen oder auf dem Postweg die Möglichkeit des Einschreibens zu nutzen. Zu beherzigen ist hier das der Vermieter darauf achtet das einer Fortsetzung des Mietverhältnisses über den Räumungstermin hinaus widerspricht, da sonst das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit weiterläuft. Weiter ist es sinnvoll neben der außerordentlichen Kündigung auch eine ordentliche Kündigung auszu-

sprechen um zu vermeiden das der Mietschuldner, innerhalb des Prozesses seine Mietrückstände begleicht und dadurch die fristlose Kündigung unwirksam wird.⁶⁸

Sollte nach 14-tägiger Frist der Mieter die Wohnung nicht verlassen, kann eine sogenannte Räumungsklage eröffnet werden. Der gravierende Nachteil einer solchen Räumungsklage ist es, das diese Klagen sehr viel Geld und Zeit in Anspruch nehmen. Es muss immer wieder auf den Ablauf von verschiedenen Fristen gewartet werden, bevor man den nächsten Schritt gehen kann.⁶⁹

In dieser Zeit entfallen die Mieteinnahmen aber die Anwalts- und Gerichtskosten müssen getragen werden. Gehen wir mal von der Annahme aus das es sich um einen Amateurvermieter handelt, der die Wohnung als unterstützende Altersvorsorge vermietet hat und sonst keinerlei Einnahmen außer seiner Rente bekommt, so könnte diese Situation zu seinem finanziellen Ruin führen.⁷⁰

In den meisten Fällen hat der Vermieter erst nach 6 – 9 Monaten ein Räumungsurteil erlangt, womit der Vermieter einen vollstreckbaren Titel erwirkt hat, der ihn dazu berechtigt, einen Gerichtsvollzieher mit der Zwangsräumung der Wohnung zu beauftragen. Bis zur endgültigen Vollstreckung durch den Gerichtsvollzieher vergehen allerdings auch noch einmal einige Monate.⁷¹

Und auch der Mietnomade hat sicher noch eines in der Hinterhand. Dem Räumungsurteil kann er bis einen Monat nach Zustellung widersprechen, was die Räumung aufschieben kann, er erscheint nicht zum Prozess oder macht Mängel an der Mietsache geltend und verzögert somit ein Urteil. Und während dieser ganzen Zeit summieren sich die Kosten für Gutachten, Berufungen und vieles mehr. Ist das Räumungsurteil dann endlich rechtskräftig, ist der Vermieter nach dem Ge-

⁶⁸ Vgl. Mietnomaden – Mietausfälle durch Mietnomaden; URL: <<http://www.pro-wohnen.de/mietnomaden/>>; Verfügbar am 06.08.2012

⁶⁹ Vgl. Fußnote 68

⁷⁰ Vgl. Fußnote 68

⁷¹ Vgl. Fußnote 68

richtsvollzieherkostengesetz⁷² dazu verpflichtet vor Räumung durch den Gerichtsvollzieher einen Vorschuss auf die zu erwartenden Kosten zu leisten.⁷³

6.2 Gesetzliche Schutzmaßnahmen

Durch verschiedene Gesetze sind sowohl Vermieter als auch Mieter geschützt, sie geben den gemeinsamen geschäftlichen Beziehungen einen Rahmen.

Im BGB ist nach § 543 (1) geregelt, dass jede Vertragspartei den Vertrag, im Falle eines wichtigen Grundes, dazu berechtigt ist, das Mietverhältnis außerordentlich fristlos zu kündigen. Absatz 2, Satz 1, Nr. 3 a und b beschreiben die triftigen Gründe näher.⁷⁴

Die außerordentliche fristlose Kündigung durch den Vermieter ist somit statthaft, wenn der Mieter mit zwei aufeinanderfolgenden Mietzahlungen im Rückstand ist oder der Mieter in einen längeren Zeitraum mit einem Betrag in Verzug ist, der die Gesamtsumme von zwei Monatsmieten aufweist.⁷⁵

Bei dieser Form der Kündigung ist jedoch darauf zu achten, dass dem Mieter die Chance eingeräumt wird, die Kündigung unwirksam zu machen, wenn er unverzüglich nach Zugang der Kündigung die Schuldsumme begleicht. In diesem Falle ist der zunächst eingetretene Grund für die vorzeitige Beendigung des Mietverhältnisses entfallen, sodass das Mietverhältnis vorgesetzt wird.⁷⁶

⁷² Vgl. Gerichtsvollzieherkostengesetz § 4 Abs. (1), S. 3; URL: <<http://www.gesetze-im-internet.de/bundesrecht/gvkostg/gesamt.pdf>>; Verfügbar am 06.08.2012

⁷³ Vgl. Mietnomaden – Mietausfälle durch Mietnomaden; URL: <<http://www.pro-wohnen.de/mietnomaden/>>; Verfügbar am 06.08.2012

⁷⁴ Vgl. Bürgerliches Gesetzbuch [BGB, 2008]; idF v. 01.02.2008; § 543; Seite 116

⁷⁵ Vgl. Fußnote 74

⁷⁶ Vgl. Fußnote 74

Innerhalb eines Zeitraums von 2 Jahren kann der Mieter von dieser „Heilungsmöglichkeit“ aber nur einmal Gebrauch machen.⁷⁷

Desweiteren ist im BGB unter § 546a geregelt, dass der Vermieter berechtigt ist für die Dauer der Vorenthaltung, nach Übergabetermin des Wohnraumes, eine Entschädigung vom Mieter einzufordern und schließt auch die Geltendmachung von weiteren Schadensansprüchen nicht aus.⁷⁸

Ein weiteres wichtiges, rechtliches Mittel für den Vermieter ist die Räumungsklage, sie dient dem Vermieter zur zwangsweisen Durchsetzung eines Räumungsanspruches nach Beendigung des Mietverhältnisses. Nur durch diese Räumungsklage kann der Vermieter, die Räumung und Herausgabe der Wohnung gerichtlich durchsetzen.

Nach § 721 (1) der Zivilprozessordnung, kann das Gericht zugunsten des Klägers einen Räumungstitel erteilen und im Zuge dessen dem Schuldner eine angemessene Räumungsfrist gewähren. Eine zum Nachteil des Vermieters festgelegte Sondervorschrift erlaubt es jedoch dem Mieter, die gerichtliche Räumungsfrist bis zu einem Jahr zu verlängern.⁷⁹

Nach Zugang der fristlosen Kündigung und dem Ablauf einer angemessenen Frist zur Räumung (1 - 2 Wochen) kann, wenn der Mieter seiner Pflicht der Räumung nicht nachgegangen ist, die Zwangsräumung durch einen Gerichtsvollzieher veranlasst werden.⁸⁰

Der Gerichtsvollzieher verlangt dann nach § 4 des Gerichtsvollzieherkostengesetzes einen Vorschuss auf die zu erwartenden Kosten. Die Ausführung des Auftrages kann von der Zahlung des Vorschusses abhängig gemacht werden.⁸¹

⁷⁷ Vgl. Bürgerliches Gesetzbuch [BGB, 2008]; idF v. 01.02.2008; § 543; Seite 116

⁷⁸ Vgl. Bürgerliches Gesetzbuch [BGB, 2008]; idF v. 01.02.2008; §546a; Seite 117

⁷⁹ Vgl. ZPO §721 Absatz 3 Satz 1; Absatz 5 Satz 1; S. 398 (MietR)

⁸⁰ Vgl. Stürzer; Koch, Vermieterlexikon; 2012; S. R3

⁸¹ Vgl. Gerichtsvollzieherkostengesetz § 4 Abs. (1), S. 3; URL: <<http://www.gesetze-im-internet.de/bundesrecht/gvkostg/gesamt.pdf>>; Verfügbar am 06.08.2012

Das alles erfordert sowohl einen hohen Zeitaufwand als auch hohe Kosten, diese sind zwar grundlegend vom Beklagten zu erstatten, jedoch muss der Kläger meist in Vorleistung gehen und die Gelder dann beim Mieter einfordern.

Eine Alternative zu den herkömmlichen gesetzlichen Wegen bildet das sogenannte „Berliner Modell“ oder auch „Berliner Räumung“.

Sie beruht im Wesentlichen auf dem Vermieterpfandrecht. Mit Geltendmachung des Vermieterpfandrechtes und Beschränkung der Räumung auf Herausgabe, können in den meisten Fällen die Kosten gesenkt und das Verfahren, zeitlich, schneller absolviert werden. Jedoch sind auch die Risiken nicht zu unterschätzen.

Voraussetzung für die Beschränkung auf Herausgabe der Wohnung ist die Geltendmachung des Vermieterpfandrechtes gegenüber dem Mieter erforderlich. Es handelt sich dabei um ein besitzloses gesetzliches Pfandrecht, welches dem Vermieter nach § 562 Abs. 1 BGB für alle aus dem Mietverhältnis bestehenden Forderungen an den eingebrachten Sachen des Mieters zusteht. Es ist allerdings zu beachten, dass es sich nicht auf Sachen bezieht, welche der Pfändung nach § 562 Abs. 1 Satz 2 BGB nicht unterliegen.⁸²

Eine wichtige Gegebenheit für die Anwendung des Berliner Modells ist es, dass eine Forderung des Vermieters gegen den Mieter bestehen muss. Hierbei kann es sich, sowohl um eine Mietzinsforderung nach § 535 Abs. 2 BGB handeln, als auch um einen Anspruch auf Nutzungsentschädigung nach § 546 a BGB. Auch Kosten des Pfandverkaufes nach §§ 1210 ff BGB stellen eine Forderung in diesem Sinne dar.⁸³

Des Weiteren wird vorausgesetzt das der Mieter während der Mietzeit, vor Zugang der Kündigung, bewegliche Sachen in die Mieträume eingebracht hat. Das Vermieterpfandrecht schließt alle beweglichen Sachen, die im Alleineigentum des Mieters stehen, ein. Zugunsten des Vermieters besteht die Vermutung das die Sachen in der Wohnung des Mieters, nach § 1006 Abs. 1 Satz 1 BGB, in dessen

⁸² Vgl. Berliner Räumung; URL: <<http://www.strunz-alter.de/berliner-raeumung/berliner-raeumung-teil-1.php>>; Verfügbar am 08.08.2012

⁸³ Vgl. Fußnote 82

Eigentum stehen. Der Umfang des Vermieterpfandrechtes misst sich am Umfang aller Forderungen, die zum Zeitpunkt der ersten Geltendmachung bestanden haben, Mietforderungen sind laut BGB § 562 Abs. 2 nur für das laufende und das folgende Mietjahr pfändbar.⁸⁴

Eine formlose Geltendmachung ist ausreichen, allerdings aus Gründen der Nachweisbarkeit ist eine schriftliche Erklärung gegenüber dem Mieter ratsam. Nicht gepfändet werden dürfen nach ZPO §§ 811, 811c, 812 pfändungsfreie Sache. Zu diesen gehören unter anderem persönliche Gegenstände des Mieters, welche er für eine bescheidene Lebensführung sowie für die Ausübung seines Berufes benötigt. Hierzu zählen z. B. Zahnbürste, Kamm, notwendige Kleidung, Tisch, Stuhl, Fernseher, Kühlschrank, Waschmaschine usw.⁸⁵

Besonders wertvolle Gegenstände unterliegen der Austauschpfändung, dies bedeutet, das z. B. ein teurer Flachbild Fernseher in einen normalen Röhrenfernseher umgetauscht werden darf. Persönliche Dokumente sind selbstredend nicht pfändbar.⁸⁶

Mit der Besitzverschaffung der Wohnung durch den Gerichtsvollzieher kommt der Vermieter zwangsläufig auch in den Besitz von Sachen, an denen keinen Pfandrecht besteht und erlangt auch kein Recht zum Besitz an diesen Sachen. Der Bundesgerichtshof hat jedoch entschieden, dass der Vermieter diese Sachen in der Wohnung belassen darf und sie nicht einlagern muss. Auf Verlangen des Mieters muss der Vermieter diese Sache allerdings herausgeben, ansonsten macht er sich nach §§ 280 Abs. 1 und 823 Absatz 1 BGB Schadensersatzpflichtig.⁸⁷

⁸⁴ Vgl. Berliner Räumung; URL: <<http://www.strunz-alter.de/berliner-raeumung/berliner-raeumung-teil-1.php>>; Verfügbar am 08.08.2012

⁸⁵ Vgl. Fußnote 84

⁸⁶ Vgl. Fußnote 84

⁸⁷ Vgl. Fußnote 84

Es ist daher eine Notwendigkeit das Vermieter, die mit einer Räumung konfrontiert sind, entsprechende Schulungen erhalten. Die Grundkenntnisse des Vollstreckungsablaufes und der Unpfändbarkeitsregeln sind unabdingbar.⁸⁸

Mit Besitzerlangung der Wohnung durch den Vermieter ist es, zur Sicherheit des Vermieters ratsam, ein Inventarverzeichnis mit Bildern zu erstellen. Danach muss der Vermieter eine Aufteilung der Sachen nach Müll, pfändbaren und unpfändbaren vornehmen. Und genau an dieser Stelle liegt das größte Risiko für den Vermieter, da diese Aufteilung einer eher subjektiven Einschätzung unterliegt. Der Müll darf sofort der Entsorgung zu geführt werden und auch die pfändbaren und unpfändbaren Gegenstände müssen nicht zwingend in der Wohnung verbleiben. Nach Ablauf von 2 Monaten darf dann eine öffentliche Versteigerung der Gegenstände vorgenommen werden, hier dürfen allerdings keinesfalls die Nichtpfändbaren Sachen versteigert werden.⁸⁹

Diese Vorgangsweise beschleunigt die Besitzerlangung und reduziert zunächst die Kosten für den Vermieter. Auf der anderen Seite ist das Risiko auch nicht zu unterschätzen, es empfiehlt sich hinsichtlich des Haftungsrisikos eine gewisse Rücklage zu haben, die im Falle einer Fehleinschätzung der Wertbestimmung zum Tragen kommt.⁹⁰

⁸⁸ Vgl. Berliner Räumung; URL: <<http://www.strunz-alter.de/berliner-raeumung/berliner-raeumung-teil-1.php>>; Verfügbar am 08.08.2012

⁸⁹ Vgl. Fußnote 88

⁹⁰ Vgl. Fußnote 88

6.3 Sonstige

Eine Mittlerweile weitverbreitete Schutzmaßnahme ist unter anderem auch die sogenannte Mietnomadenversicherungen. Diese gibt es von verschiedenen Anbietern und in verschiedenen Ausführungen.

Es werden Entschädigungen für den Mietausfall getätigt, einschließlich fortlaufender Mietnebenkosten. Darüber hinaus werden auch Sachen versichert, die durch Tun oder Unterlassen des Mieters durch Mutwilligkeit, Verwahrlosung oder den Befall von Ungeziefer, Ratten oder Mäusen zu Schaden kommen.⁹¹

Die Kosten werden selbstverständlich nur in Höhe der Versicherungssumme getragen, welche sich an der Höhe der Beiträge errechnen. Dazu nachfolgend eine Aufstellung.

⁹¹ Vgl. Mietnomadenversicherung; URL: <http://www.versicherung-mietnomaden.de/images/unterlagen/VG4904_2011_04_PIB_Mietnomaden.pdf>; Verfügbar am 08.08.2012

Aufwand und Leistung beziehen sich auf eine angenommene Bruttomiete von 800 € (600 € Kaltmiete; 200 € Nebenkostenvorauszahlung).

	Aufwand p.a.	Vertragliche Leistung
Rhion Versicherung AG	Mietgarantie: 6 Monate Haftzeit 52,07 € Beitrag Schäden am Mietobjekt: 10.000 € zu 28,46 € Beitrag 20.000 € zu 32,02 € Beitrag 30.000 € zu 35,58 € Beitrag	Mietausfall: Wahlweise 6 Monatsmieten incl. Nebenkostenvorauszahlung (max. 5.000 €) oder 12 Monatsmieten incl. Nebenkostenvorauszahlung (max. 10.000 €). Die Haftzeit beginnt zum wirksamen Kündigungstermin (keine Deckung für davor liegende Mietausfälle). Kautions wird auf die Entschädigungsleistung angerechnet, soweit noch nicht verbraucht. Schäden am Mietobjekt: wahlweise 10.000 €, 20.000 € oder 30.000 €. Selbstbeteiligung: 20 % mind. 250,00 € max. 1.000 € Obliegenheiten: Kündigung bei 2 Monatsmieten Rückstand und anschließende Räumungsklage, wenn Rückstand fortbesteht. Wartezeit: 6 Monate bei bestehenden Mietverhältnissen
Readyfact	144,00 € brutto zzgl. 19,50 € brutto Prüfgebühr je Mietverhältnis	3.600,00 € (entspricht 6 Mieten ohne Nebenkosten)
Deutsche Kautionskasse	140,00 € für 1. Jahr 100,00 € ab 2. Jahr jeweils brutto	max. 1.800,00 € (3 Monatsmieten ohne Nebenkosten) möglich
R+V	a) 124,00 € brutto für b) 204,00 € brutto für c) 264,00 € brutto für	a) 5.000 € Versicherungssumme b) 10.000 € Versicherungssumme c) 15.000 € Versicherungssumme für Mietrückstände inkl. Nebenkosten und Schäden an der Immobilie; Übernahme der Kosten für Reparatur oder Ersatz von zerstörten, beschädigten oder entwendeten Gegenständen der Wohnungseinrichtung, Übernahme von Entrümpelungskosten
DGVO Premium VermietService	329,86 € brutto	1.) Vermieter-Rechtsschutz ohne Wartezeit 2.) 2.400,00 € Kautionsersatz (unabhängig ob eine Kautions vom Mieter genommen wurde) 3.) 4.800,00 € (entspricht 6 Mieten inkl. Nebenkosten) 4.) 100.000 € (für Schäden am Mietobjekt) Selbstbeteiligung: 2.500,00 € (ggf. durch Mietkautionsersatz vollständig abgedeckt) 5.) Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtvers. für die gesetzliche Haftpflicht als Sondereigentümer 6.) 25.000 € für vom Vermieter eingebrachten Hausrat wie z.B. Küche, Schränke, Böden gegen Feuer, Einbruchdiebstahl, Leitungswasser, Sturm, Hagel (Soweit nicht Gebäudebestandteil)
Schwarzmeer und Ostsee Versicherungs AG	a) 85,68 € brutto für b) 99,56 € brutto für c) 114,24 € brutto für	a) 10.000 € Versicherungssumme b) 20.000 € Versicherungssumme c) 30.000 € Versicherungssumme für Schäden die durch Mutwilligkeit, Verwahrlosung sowie den Befall von Ungeziefer, Ratten und Mäuse -infolge der durch die Verwahrlosung entstandenen Verunreinigungen – entstehen - Selbstbeteiligung: 3 Netto-Mieten - Wartezeit: 6 Monate

Abbildung 3⁹²

⁹² Vgl. Mietnomadenversicherung; URL: <<http://www.mietnomaden-versicherungen.de/images/downloads/dgvo-kostenvergleich-mn-vers.pdf>>; Verfügbar am 08.08.2012

Eine weitere Sicherheitsmaßnahme, die genutzt werden kann, ist das sogenannte Mietfactoring. Die Factoringgesellschaft übernimmt das Risiko von Mietausfällen und übernimmt ebenfalls ausgefallene Mietzahlungen. Im Fall einer notwendigen Zwangsräumung übernimmt sie die dafür anfallenden Kosten wie z. B. für den Anwalt, die Einlagerungskosten und die Gerichtsvollzieherkosten. Durch die verschiedenen Partner ist auch eine zeitnahe Renovierung gewährleistet und bei Bedarf wird auch der Mieter vor Vertragsabschluss eingehend geprüft. Ein weiterer durchaus wichtiger Vorteil einer solchen Factoringgesellschaft liegt darin das sämtliche Kosten für den Beitritt steuerlich Absetzbar sind.⁹³

Und natürlich sind da auch noch die weitverbreiteten und üblichsten Schutzmaßnahmen.

Hierzu zählen die Mieterselbstauskunft, in welcher der Mieter Angaben zu seiner Person macht. Hierbei ist es Ratsam den Mieter darauf hinzuweisen das Er bei Falschaussagen den Tatbestand der arglistigen Täuschung nach § 123 (1) BGB „Wer zur Abgabe einer Willenserklärung durch arglistige Täuschung oder widerrechtlich durch Drohung bestimmt worden ist, kann die Erklärung anfechten.“⁹⁴ erfüllt.⁹⁵

Des weiteren kann als Schutzmaßnahme die Schufa-Auskunft genutzt werden, um Kosten zu sparen, empfiehlt es sich hierbei, den Mieter selbst zu veranlassen die Auskunft einzuholen und diese dem Vermieter vorzulegen. Und auch die Einholung einer Gehaltsabrechnung kann Aufschluss darüber geben ob der Mieter sich die Wohnung überhaupt leisten kann.⁹⁶

⁹³ Vgl. Mietbetrug; URL: <<http://www.mietbetrug.de/schutz.html>>; Verfügbar am 20.08.2012

⁹⁴ BGB §123 Abs. 1, S. 25

⁹⁵ Vgl. Fußnote 93

⁹⁶ Vgl. Fußnote 93

Eine durchaus wichtige Schutzmaßnahme kann auch ein Gespräch mit dem Vorvermieter sein. Er kann ihnen Informationen über den zukünftigen Mieter geben, dies geschieht in dem meisten Fällen in Form einer Mietschuldenfreiheitserklärung. Und auch die Mietkaution stellt eine Sicherheit dar. Lässt man sich dann z. B. die Mietkaution als sogenannte selbstschuldnerische Bürgschaft einer deutschen Bank, Volksbank oder Sparkasse geben und diese wird verweigert ist das auch ein Anzeichen für einen weniger Vertrauenswürdigen Mieter.⁹⁷

⁹⁷ Vgl. Mietbetrug; URL: <<http://www.mietbetrug.de/schutz.html>>; Verfügbar am 20.08.2012

7 Mietnomaden Europaweit

In diesem Kapitel soll ein kleiner Ausblick auf das Mietrecht, Bezug nehmend auf Mietnomaden, Europaweit getätigt werden. Hierbei wird das Mietrecht bezüglich Räumungsklage bzw. Zwangsräumung durchleuchtet.

7.1 Spanien

Mit der Rechtsreform vom 10.10.2011 haben sich die Bestimmungen in Spanien auch betreffend auf das Mietrecht grundlegend geändert. So wird der Schuldner lediglich eine gerichtliche Aufforderung erhalten, mit dieser er entweder innerhalb von 10 Tagen die Immobilie zu räumen hat, alle Zahlungsrückstände ausgleichen kann oder gegen die Räumung Widerspruch einlegen kann. Kommt der Mieter diesem nicht nach, erfolgt ohne jeden weiteren Verhandlungstermin die sofortige Räumung zu dem bereits in der gerichtlichen Aufforderung genannten Termin. Erhoben werden kann die Räumungsklage bereits, wenn der Mieter mit nur einer Mietzahlung im Rückstand ist.⁹⁸

⁹⁸ Vgl. Reform des spanischen Zivilprozessrechts; URL: <<http://leywerk.wordpress.com/tag/raumungsklage-bei-zahlungsruckstanden/>>; Verfügbar am 20.08.2012

7.2 Griechenland

Auch in Griechenland hat sich bezüglich der Räumungsklagevorschriften etwas getan. Seit dem 2. April 2012 können jetzt Zwangsräumungen unter bestimmten Voraussetzungen schneller und ohne Gerichtsverhandlung durchgesetzt werden. Im Rahmen dieses zügigeren Verfahrens ist die Zwangsräumung schon innerhalb von 50 Tagen möglich.⁹⁹

Die Räumung wird durch eine gerichtliche Verfügung über die Herausgabe der Wohnung angeordnet. Gleichzeitig wird mit dieser gerichtlichen Anordnung der Mieter zur Begleichung der säumigen Miete, Nebenkosten sowie eventuell nicht beglichener Rechnungen aufgefordert. Kommt der Mieter dieser Forderung nicht innerhalb von 15 Tagen nach, erlässt die Justiz eine Verfügung über Herausgabe der Mietsache.¹⁰⁰

Die neuen Vorschriften zielen auf die Einnahme von 100 Mio. Euro aus überfälligen Mietzahlungen ab und Entfernen den säumigen Mieter ohne Zeitaufwendige und kostenintensive Gerichtsverhandlung aus dem Mietobjekt.¹⁰¹

Schätzungen zu Folge werden sich in Griechenland die Mietforderungen im Jahr 2012 auf 1 Mrd. Euro summieren, was letztendlich nur ein Grund für die Änderung des Mietrechts ist.¹⁰²

⁹⁹ Vgl. Zwangsräumung in Griechenland ohne Räumungsklage; URL: <<http://www.rechtsanwalt-griechenland.de/blog/zwangsraeumung-in-griechenland-ohne-raeumungsklage/>>; Verfügbar am 20.08.2012

¹⁰⁰ Vgl. Fußnote 99

¹⁰¹ Vgl. Fußnote 99

¹⁰² Vgl. Fußnote 99

7.3 Polen

In Polen arbeitet man dagegen zurzeit an einem Gesetzesentwurf, der die Zwangsräumung noch einfacher gestalten soll, was den Wohnungsbau in Polen vorantreiben und den Bauherren die nötigen Investitionen schmackhafter machen soll. Ziel dabei ist es durch die Vereinfachung des Zwangsräumungsverfahrens, den Investoren mehr Sicherheit zu gewährleisten im Bezug auf Ausfälle bei Mieteinnahmen.¹⁰³

In der neuen Variante sollen demnach notarielle Verträge zugelassen werden, in denen sich der Mieter bei nicht Zahlung der Miete mit der Zwangsräumung einverstanden erklärt und auch die Einzelheiten, wie der Ort an den die Sachen aus der Zwangsräumung eingelagert werden, sollen durch einen solchen Vertrag vorab geregelt sein.¹⁰⁴

Diese Art von Verträgen ist für Privatvermieter in Polen schon zulässig und jetzt soll dies auch für Gesellschaften ermöglicht werden.¹⁰⁵

¹⁰³ Vgl. Neue Verträge sollen die Zwangsräumung der Mieter erleichtern; URL: <<http://www.jurablogs.com/de/neue-vertraege-zwangsräumung-mieter-erleichtern>>; Verfügbar am 20.08.2012

¹⁰⁴ Vgl. Fußnote 103

¹⁰⁵ Vgl. Fußnote 103

8 Fazit

In diesem letzten Kapitel soll eine kurze Zusammenfassung über die ganze Bachelorarbeit erfolgen.

Schlussendlich bleibt zu sagen das über das tatsächliche Aufkommen von Mietnomaden auf dem deutschen Immobilienmarkt keine Aussage getroffen werden kann. Hierfür fehlen die grundlegenden Zahlen und Fakten, welche nicht so leicht zu erfassen sind. Es bleibt schwer festzustellen wer den Tatbestand des Mietnomaden erfüllt und wer nur „normalen“ Mietschuldnern zum Opfer gefallen ist.

Es lässt sich auch nicht zweifelsfrei feststellen, ob sich das Aufkommen in den letzten Jahren tatsächlich erhöht hat oder ob allein das Medieninteresse schuld an dieser Annahme ist.

Auch kann keine 100%-ige Sicherheit durch Informationsbeschaffung über den Mieter vor Mietvertragsabschluss gewährleistet werden, jedoch wird dadurch das Risiko minimiert.

Es liegt letztendlich am Vermieter aufmerksam zu sein und alle gegebenen Möglichkeiten zum Schutz zu nutzen.

9 Literatur

9.1 Bücher

1. Ostermann, Rainer; Wischmann, Frank [Basiswissen Ökonomie, 2008]: Basiswissen Ökonomie Theorie-Technik-Transfer, Witten: W3L GmbH, 2008
2. Dr. Granvogl, Heinz; Prof.Dr. Perridon, Louis [Sozioökonomie, 2000]: Sozioökonomie, München: Oldenbourg Wissenschaftsverlag GmbH, 2000
3. Stürzer; Koch [Vermieterlexikon, 2012] Der Ratgeber für die tägliche Praxis; 12 Aufl.; Freiburg: Haufe-Lexmark GmbH & Co. KG; 2012
4. Karl-Werner Schulte; [Immobilienökonomie, 2008]: Immobilienökonomie, Band I, Betriebswirtschaftliche Grundlagen, 4. Auflage, München: Oldenbourg Wissenschaftsverlag GmbH, 2008
5. Gerhard Lochmann; Franziska Lochmann [Der Mieter zahlt nicht, 2008] Der Mieter zahlt nicht – Was tun?; München: Rudolf Haufe Verlag und Co. KG, 2008
6. Gertraude Mikl – Horke [Historische Soziologie, 2011] Historische Soziologie – Sozioökonomie – Wirtschaftssoziologie, 1. Auflage, Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften / Springer Fachmedien GmbH, 2011

9.2 Juristische Quellen

1. Gerichtsvollzieherkostengesetz [GvKostG, 2001] v. 01.05.2001, § 4 Abs. (1), S. 3
2. Bürgerliches Gesetzbuch [BGB, 2008]; idF v. 01.02.2008; Deutscher Taschenbuch Verlag GmbH & Co. KG, 2008
3. Mietrecht [MietR]; idF v. 01.09.2008; Deutscher Taschenbuchverlag GmbH & Co. KG, 2008

9.3 elektronische Medien

1. Deutscher Mietkautionsbund e. V. [Mietnomaden]: Mietnomaden – unsere Idee, in <http://www.mietkautionsbund.de/informationen/mietnomaden.html>; Verfügbar am 09.07.2012
2. Prof. Dr. Markus Artz, Prof. Dr. Florian Jacoby: Sondergutachten „Mieterschutz und Investitionsbereitschaft im Wohnungsbau Mietausfälle durch sog. Mietnomaden“. –Januar 2011. -110 S. Universität Bielefeld, Fakultät für Rechtswissenschaft, Forschungsstelle für Immobilienrecht, Immobilienwirtschaftlicher Dialog; in http://www.google.de/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=1&ved=0CFQQFjAA&url=http%3A%2F%2Fwww.mietgerichtstag.de%2Fdownload%2F113265401%2FFIR_Gutachten_Mietnomaden.pdf&ei=H-X7T9D_OYTHtAaAnKCTBQ&usg=AFQjCNFvW8qIMAs-D-5MDwMXreaJyd4_5Q&sig2=Ogy_aELbtJr2Nu2AvaPBYA; Verfügbar am 09.07.2012
3. Rechtsanwalt Stefan Pfeiffer [Mietnomaden]: Mietnomaden, in <http://www.wohnungsanwalt.de/Wohnungsanwalt/Mietverhaeltnis/Verlauf/Mietvertrag/Mieter/Mietnomaden.html>; Verfügbar am 09.07.2012
4. o.V. explido WebMarketing GmbH und Co. KG [Wirtschaft] Wirtschaft Definition; in <http://wirtschaftundfinanzen.net/wirtschaft-definition>; Verfügbar am 10.07.2012
5. Fabian Simon [Wirtschaft Grundlagen] Wirtschaft Grundlagen und Definition; in <http://www.rechnungswesen-verstehen.de/bwl-vwl/wirtschaft-definition.php>; Verfügbar am 11.07.2012
6. Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2012 [Einkommen, Konsum, Lebensbedingungen] Wohnsituation; in <https://www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/GesellschaftStaat/EinkommenKonsumLebensbedingungen/Wohnen/AktuellMikrozensus.html>; Verfügbar am 18.07.2012
7. WIWI-Werkbank, [Leibnitz-Informationszentrum Wirtschaft] Wohnungsmarkt in Deutschland; in <http://wiwi-werkbank.de/2011/09/wohnungsmarkt-in-deutschland/>; Verfügbar am 18.07.2012
8. Dahler & Company Immobilien [Luxusmarkt in Deutschland] Markt- und Standortanalyse; in http://www.dahlercompany.de/cms_files/File/DC_Studie_Luxuswohnmobilienmarkt_2009-08-22l.pdf; Verfügbar am 19.07.2012

9. Schader Stiftung [Dialog zwischen Gesellschaftswissenschaften und Praxis] Zur Wohnsituation; in http://www.schader-stiftung.de/wohn_wandel/824.php; Verfügbar am 18.07.2012
10. Schader Stiftung [Wohnungspolitik in Deutschland] Wohnungspolitik in http://www.schader-stiftung.de/wohn_wandel/935.php; Verfügbar am 18.07.2012
11. DStatis wissen.nutzen [Dienstleistungen] Strukturhebung im Dienstleistungsbe-
reich Grundstücks- und Wohnungswesen; in [https://www.destatis.de/DE/Publikationen/Thematisch/DienstleistungenFinanzdien-
stleistun-
gen/Branchenberichte/GrundWohnungswesen5474113097004.pdf?__blob=publica-
tionFile](https://www.destatis.de/DE/Publikationen/Thematisch/DienstleistungenFinanzdien-
stleistun-
gen/Branchenberichte/GrundWohnungswesen5474113097004.pdf?__blob=publica-
tionFile); Verfügbar am 18.07.2012
12. ISI 41 [Sozialberichterstattung Gesellschaftliche Trends Aktuelle Informationen,
2009] Wohnen in Deutschland: Teuer, komfortabel und meist zur Miete; in [http://www.gesis.org/fileadmin/upload/forschung/publikationen/zeitschriften/isi/isi-
41.pdf](http://www.gesis.org/fileadmin/upload/forschung/publikationen/zeitschriften/isi/isi-
41.pdf); Verfügbar am 18.07.2012
13. Schader Stiftung [Dialog zwischen Gesellschaftswissenschaften und Praxis] De-
mographischer Wandel und Wohnraumnachfrage; in [http://www.schader-
stiftung.de/wohn_wandel/847.php](http://www.schader-
stiftung.de/wohn_wandel/847.php); Verfügbar am 18.07.2012
14. Prof. Stefan Kofner, MCIH [Zusammenfassung privater Vermietungssektors; 2010]
Die Rahmenbedingungen des privaten Vermietungssektors in Deutschland; in http://www.hogareal.de/Private_Vermieter_fur_WM_03_2010_Zsfssg.pdf; Verfüg-
bar am 25.07.2012
15. Prof. Stefan Kofner, MCIH [privater Vermietungssektors, 2009] Die Rahmenbedin-
gungen des privaten Vermietungssektors in Deutschland; in [http://www.hogareal.de/Pras_Kofner_German_housing_market_ENHR_York_2009
_dt_V4.pdf](http://www.hogareal.de/Pras_Kofner_German_housing_market_ENHR_York_2009
_dt_V4.pdf); Verfügbar am 25.07.2012
16. Ratgeber [Mietnomaden] Mietnomaden verursachen Millionenschäden; in [http://www.blog.de/tb/a/r/immobilien/mietnomaden-verursachen-
millionenschaeden/4850484/](http://www.blog.de/tb/a/r/immobilien/mietnomaden-verursachen-
millionenschaeden/4850484/); Verfügbar am 25.07.2012
17. GdW [Anbieterstruktur, 2002] Anbieterstruktur auf dem deutschen Wohnungs-
markt; in <http://www.schader-stiftung.de/docs/1anbieterstruktur.pdf>; Verfügbar am
27.07.2012
18. Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2012 [Strukturhebung] Strukturhebung
im Dienstleistungsbereich Grundstücks- und Wohnungswesen; 2010]; in [https://www.destatis.de/DE/Publikationen/Thematisch/DienstleistungenFinanzdien-
stleistun-
gen/Struktur/GrundstuecksWohnungswesen2090430107004.pdf?__blob=publicati-
onFile](https://www.destatis.de/DE/Publikationen/Thematisch/DienstleistungenFinanzdien-
stleistun-
gen/Struktur/GrundstuecksWohnungswesen2090430107004.pdf?__blob=publicati-
onFile); Verfügbar am 31.07.2012

18. Statistisches Bundesamt; Wiesbaden 2012 [Pressemitteilung 268/12, 2012]
Grundstücks- und Wohnungswesen; in
https://www.destatis.de/DE/PresseService/Presse/Pressemitteilungen/2012/08/PD12_268_474pdf.pdf?__blob=publicationFile; Verfügbar am 02.08.2012
19. SpiegelTV online, [Alptraum Mietnomade; 2009] Alptraum Mietnomade – Wohnen ohne zu zahlen; in <http://www.spiegel.de/sptv/special/a-613104.html>; Verfügbar am 01.08.2012
20. Gerichtsvollzieherkostengesetz [GvKostG, 2001]v. 01.05.2001, § 4 Abs. (1), S. 3; in <http://www.gesetze-im-internet.de/bundesrecht/gvkostg/gesamt.pdf>; Verfügbar am 06.08.2012
21. pro-wohnen, [Mietausfälle] Mietnomaden – Mietausfälle durch Mietnomaden; in <http://www.pro-wohnen.de/mietnomaden/>; Verfügbar am 06.08.2012
22. Strunz, Alter Rechtsanwälte; [Berliner Räumung] Teil 1; in <http://www.strunz-alter.de/berliner-raeumung/berliner-raeumung-teil-1.php>; Verfügbar am 08.08.2012
23. Hilsenbeck GmbH & Co. KG [Produktinformationsblatt, 2011] Mietnomadenversicherung; in http://www.versicherung-mietnomaden.de/images/unterlagen/VG4904_2011_04_PIB_Mietnomaden.pdf; Verfügbar am 08.08.2012
24. DGVO [Vergleichstabelle, 2011] Mietnomadenversicherung; in <http://www.mietnomaden-versicherungen.de/images/downloads/dgvo-kostenvergleich-mn-vers.pdf>; Verfügbar am 08.08.2012
25. Focus [Mietnomaden, 2010] Der Feind in meiner Wohnung; in http://www.focus.de/immobilien/mieten/tid-7630/mietnomaden_aid_135431.html; Verfügbar am 15.08.2012
26. Welt [Mietnomaden, 2010] Schrecken der Hausbesitzer; in <http://www.welt.de/finanzen/article5879686/Mietnomaden-Schrecken-der-Hausbesitzer.html>; Verfügbar am 15.08.2012
27. Immobilienzeitung [Mietnomaden, 2011] An Mietnomaden sind Eigentümer selbst Schuld; in <http://www.immobiliien-zeitung.de/1000002214/an-mietnomaden-sind-eigentuemmer-selbst-schuld>; Verfügbar am 15.08.2012
28. Vermieten fairplay [Beispielrechnung] Beispielrechnung Mietnomaden Schadenssumme; in http://www.vermieten-fair-play.de/mietnomaden/mietnomaden_kosten/mietnomaden_beispielrechnung/mietnomaden_beispielrechnung.php; Verfügbar am 15.08.2012

29. Mieterbund Cottbus-Guben u.U.e.V. [Ein Phantom geht um, 2012] Klein an Zahl, groß an Wirkung: der Mietnomade; in http://www.mieterbund-cottbus.de/index2.php?option=com_content&do_pdf=1&id=34; Verfügbar am 16.08.2012
30. LEY WERK, Andreas Fuss Abogado & Rechtsanwalt [Reform Zivilrecht Spanien; 2011] Reform des spanischen Zivilprozessrechts; in <http://leywerk.wordpress.com/tag/raumungsklage-bei-zahlungsruckstanden/>; Verfügbar am 20.08.2012
31. Kosmidis & Partner Anwaltsgesellschaft [Zwangsräumung in Griechenland, 2012] Zwangsräumung in Griechenland ohne Räumungsklage; in <http://www.rechtsanwalt-griechenland.de/blog/zwangsraeumung-in-griechenland-ohne-raeumungsklage/>; Verfügbar am 20.08.2012
32. JuraBlogs [Zwangsräumung erleichtern, 2011] Neue Verträge sollen die Zwangsräumung der Mieter erleichtern; in <http://www.jurablogs.com/de/neue-vertraege-zwangsraeumung-mieter-erleichtern/>; Verfügbar am 20.08.2012
33. Strafgesetzbuch [StGB, 2012] Strafgesetzbuch; in <http://www.gesetze-im-internet.de/bundesrecht/stgb/gesamt.pdf>; Verfügbar am 20.08.2012
34. Mietbetrug [Schutzmaßnahmen] Schutzmaßnahmen; in <http://www.mietbetrug.de/schutz.html>; Verfügbar am 20.08.2012
35. Wirtschaftslexikon Gabler [Makroökonomie] Definition Makroökonomie; in <http://wirtschaftslexikon.gabler.de/Definition/makrooekonomik.html?referenceKeywordName=Makro%C3%B6konomie>; Verfügbar am 21.08.2012
36. Wirtschaftslexikon Gabler [Mikroökonomie] Definition Mikroökonomie; in <http://wirtschaftslexikon.gabler.de/Definition/mikrooekonomik.html?referenceKeywordName=Mikro%C3%B6konomie>; verfügbar am 21.08.2012
37. Deutscher Mietgerichtstag [Mietnomaden, 2010] Mietnomaden; in http://www.google.de/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=7&ved=0CF0QFjAG&url=http%3A%2F%2Fwww.mietgerichtstag.de%2Fdownload%2F99166801%2FSTN_Mietnomaden.pdf&ei=Z1o3ULqVOsjNtAbW4oGACw&usg=AFQjCNF-XbwBjsS6qeJPNxpHREFuk6vrwg&sig2=QkZUMet-w_bXcTnxAZUmKA; Verfügbar am 21.08.2012

10 Anlagen

Teil 1: Grafische Darstellung zum Kapitel 6.1 ¹⁰⁶	A-I
--	-----

¹⁰⁶ Mietnomaden; URL:

<[46](http://www.google.de/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=7&ved=0CF0QFjAG&url=http%3A%2F%2Fwww.mietgerichtstag.de%2Fdownload%2F99166801%2FSTN_Mietnomaden.pdf&ei=Z1o3ULqVOsjNtAbW4oGACw&usg=AFQjCNF-XbwBjsS6qeJPNxpHREFuk6vrwg&sig2=QkZUMet-w_bXcTnxAZUmka>; Verfügbar am 21.08.2012</p></div><div data-bbox=)

11 Anlagen, Teil 1

Diese Grafische Darstellung soll den Textteil von Kapitel 6.1 Bildlich darstellen.



Statt Namen zeigen diese Klingelschilder, wie lange es durchschnittlich dauert, bis ein Vermieter einen Mietnomaden loswird

12 Selbstständigkeitserklärung

Hiermit erkläre ich, dass ich die vorliegende Arbeit selbstständig und nur unter Verwendung der angegebenen Literatur und Hilfsmittel angefertigt habe.

Stellen, die wörtlich oder sinngemäß aus Quellen entnommen wurden, sind als solche kenntlich gemacht.

Diese Arbeit wurde in gleicher oder ähnlicher Form noch keiner anderen Prüfungsbehörde vorgelegt.

Chemnitz, den 26. August. 2012

Unterschrift

Kristin Funk